EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 20/05/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	NEXT
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTINVER
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS
SERIE	SERIE 25
N°. DE FIDEICOMISO	7401
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MEXICO
ASUNTO	FIBRA NEXT OTORGA UN TRATO MÁS FAVORABLE A LOS TENEDORES DE FIBRA MACQUARIE
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

FIBRA NEXT OTORGA UN TRATO MÁS FAVORABLE A LOS TENEDORES DE FIBRA MACQUARIE MEJORANDO SU OFERTA Y CONSOLIDANDO SU PROPUESTA CON EL MAYOR POTENCIAL DE VALOR

Documento adjunto

FIBRA NEXT OTORGA UN TRATO MÁS FAVORABLE A LOS TENEDORES DE FIBRA MACQUARIE MEJORANDO SU OFERTA Y CONSOLIDANDO SU PROPUESTA CON EL MAYOR POTENCIAL DE VALOR

Ciudad de México, México, a 20 de mayo de 2026.

Fibra NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT") informa que ha decidido mejorar los términos de su oferta pública de adquisición respecto a la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie, a un factor de intercambio incrementado de **0.490** CBFIs de NEXT por cada CBFI de FIBRA Macquarie o un monto en efectivo igual a **MXN$49.00** por CBFI de FIBRA Macquarie, hasta por un monto máximo total de **MXN$13,673,890,412.00**. Estos términos consolidan la convicción de Fibra NEXT del despliegue acelerado de su estrategia de crecimiento y creación de valor en beneficio a los tenedores de ambas FIBRAs, estimados con la consolidación de los activos.

Con esto, la Oferta de Fibra NEXT se posiciona indudablemente como la alternativa más competitiva, así como la propuesta de valor más atractiva para los tenedores de FIBRA Macquarie, tanto por precio implícito, como por el mayor componente en efectivo y potencial de apreciación de largo plazo.

LA OFERTA DE FIBRA NEXT OFRECE EL MAYOR UPSIDE VALIDADO POR TERCEROS INDEPENDIENTES, CONFORME A LA OPINIÓN DE VALOR PUBLICADA DENTRO DEL PROCESO.

Con base en el análisis derivado de las opiniones de valor (*fairness opinions*) publicadas por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie —elaboradas por su asesor financiero, 100% independiente, la Oferta de Fibra NEXT representa el mayor potencial de apreciación implícito para los tenedores de FIBRA Macquarie con un upside implícito de 46.2%, considerando el punto medio de la valuación proforma asumiendo 100% de contraprestación en CBFIs.

Dichas opiniones de valor reflejan un *upside* implícito de **11.9%** para la oferta de Fibra Prologis (diferencia = 34.3 puntos porcentuales) y de **35.6%** para Fibra MTY (diferencia = 10.6 puntos porcentuales). El potencial de apreciación total implícito para los tenedores de FIBRA Macquarie se ubica en un rango de 44.1% – 47.5%, comparando el valor *stand alone* por CBFI (MXN$32.17 – $52.14) contra el valor proforma por CBFI bajo la combinación con Fibra NEXT (MXN$47.14 – $76.92).

DIFERENCIADORES CLAVE DE LA PROPUESTA DE FIBRA NEXT.

1. **Oferta diferenciada con el mayor componente en efectivo**. Precio implícito combinado de **MXN$49.00** por CBFI, con el mayor porcentaje en efectivo del mercado (hasta el **35%** de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie).

2. **Punto de entrada más atractivo**. Los CBFIs de Fibra NEXT se ofrecen con un descuento aproximado del 10%[(1)] respecto a su Valor Neto de Activos (VNA), frente a una prima a VNA implícita en las ofertas de otros oferentes. Ello representa un potencial de apreciación significativo y adicional para los tenedores de FIBRA Macquarie que opten por la contraprestación en CBFIs.

3. **Historia de crecimiento atractiva.** Mayor incremento estimado de rentas a mercado en renovaciones de contratos (37%, con base en reportes de JLL), respaldada por la reserva territorial industrial más grande y estratégicamente ubicada en México, con cerca de 5.0 millones de m² listos para desarrollo inmediato, lo que captura el potencial de apreciación del desarrollo en favor de los tenedores, en lugar de cederlo a desarrolladores terceros.

CONTACTOS EN FIBRA NEXT

MÉXICO

Carlos Pantoja
Tel: +52 (55) 4170-7070
investor@fibranext.mx

MEDIOS

Francisco Galindo
Tel: +52 (55) 5062 8250
fgalindo@zimat.com.mx

4. **Plataforma internalizada que captura el valor total de las sinergias.** La estructura de administración interna de Fibra NEXT permite a los tenedores capturar la totalidad de las sinergias estimadas de integración, equivalentes a aproximadamente US$570 millones en creación de valor (sinergias operativas y de G&A), en lugar de cederlas a un operador externo desalineado.

5. **Capacidad única para maximizar el valor del portafolio comercial**. A diferencia de oferentes exclusivamente industriales, Fibra NEXT —apalancado en la experiencia, escala y relación con FUNO— tiene la capacidad probada para operar y extraer el máximo valor del portafolio comercial de FIBRA Macquarie, sin requerir desinversiones forzadas que pudieran destruir valor para los tenedores.

6. **Rendimiento.** Asumiendo la veracidad y exactitud de la información publicada por FIBRA Macquire, nuestros asesores externos nos han indicado que nuestra Oferta Pública podría generar el mayor rendimiento por CBFI distribuible a los tenedores.

7. **Transición ordenada de la administración y preservación de valor.** Fibra NEXT mantiene la intención de conservar a Macquarie como Administrador de forma temporal, asegurando la continuidad operativa, evitando una fuga inmediata de valor y permitiendo una ruta clara hacia la posible internalización. Cualquier costo asociado a una eventual transición sería asumido por Fibra NEXT después del cierre, sin impacto inmediato para los tenedores de FIBRA Macquarie, y ampliamente compensado por la creación de valor derivada de la integración.

APROBACIONES CORPORATIVAS Y REGULATORIAS.

Contamos con todas las autorizaciones corporativas requeridas para concretar la Oferta Pública. Después de cumplir los requisitos solicitados por la Comisión Nacional Antimonopolio (CNA) para concluir su radicación, confirmamos que no existe inconveniente para concretar la Oferta Pública sin condición alguna, en los términos planteados, por lo que no existe riesgo de ejecución alguno.

Hemos decidido extender el Periodo de la Oferta Pública hasta las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 8 de junio de 2026, a fin de alinearse con las fechas de sesiones de ciertos comités de inversión de los tenedores y asegurar que todos tengan oportunidad de participar en la Oferta Pública.

Este comunicado no constituye una oferta o solicitación sobre cualquier tipo de valores.

El documento contiene información que podría considerarse como declaraciones prospectivas sobre acontecimientos futuros y resultados esperados de NEXT. Las declaraciones reflejan las creencias actuales de la administración basadas en la información actualmente disponible y no son garantías de rendimiento futuro y están basadas en nuestras estimaciones y suposiciones que están sujetas a riesgos e incertidumbres, incluyendo aquellos descritos en nuestro reporte anual, que podrían ocasionar que los resultados reales difieran materialmente de las declaraciones prospectivas contenidas en este documento. No puede haber ninguna garantía de que los resultados reales sean consistentes con estas declaraciones prospectivas. NEXT no asume ninguna obligación de actualizar públicamente o revisar cualquier declaración prospectiva.

ESTE EVENTO RELEVANTE NO DEBERÁ SER DISTRIBUIDO EN O HACIA, NI A PERSONA ALGUNA UBICADA O RESIDENTE EN, LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O EL DISTRITO DE COLUMBIA, NI A PERSONAS ESTADOUNIDENSES — U.S. PERSON — (SEGÚN SE DEFINE EN LA REGULACIÓN S — REGULATION S — DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE VALORES DE EE. UU. DE 1933 — U.S. SECURITIES ACT OF 1933 —, SEGÚN HA SIDO MODIFICADA). Los CBFIs de FIBRA NEXT que pudieran ser ofrecidos en la oferta pública de FIBRA NEXT no han sido registrados bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), según ha sido modificada, ni de las leyes de valores de cualquier otra jurisdicción distinta a la mexicana, y no pueden ofrecerse ni venderse en los Estados Unidos de América (o a una persona estadounidense) o en cualquier otra jurisdicción sin estar registrados o en virtud de una exención aplicable a los requisitos de inscripción previstos en cualquier ley de valores aplicable.

(1) Considerando el precio por CBFI de Fibra NEXT al cierre del 19 de mayo de 2026.

CONTACTOS EN FIBRA NEXT

MÉXICO
Carlos Pantoja
Tel: +52 (55) 4170-7070
investor@fibranext.mx

MEDIOS
Francisco Galindo
Tel: +52 (55) 5062 8250
fgalindo@zimat.com.mx

NEXT
NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Una Propuesta de Valor Diferenciada





Mayo 2026

Aviso Legal

Esta presentación ha sido preparada por el Fideicomiso F/7401 (el “Fideicomiso”, “Next” o la “Compañía”). Este documento no debe ser considerado por sus destinatarios como un sustituto del ejercicio de su propio juicio, estudio, opinión o valoración del Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. Cualquier opinión expresada en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso, y Next no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener al día la información aquí contenida. Next, sus afiliadas, subsidiarias, agentes, directores, socios y empleados no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material.

Cualquier destinatario de esta presentación reconoce que esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno. En concreto, esta presentación no constituye un prospecto de colocación o algún documento equivalente. Cualquier oferta de valores se hará únicamente por medio de un prospecto de colocación y la información contenida en esta presentación será sustituida en su totalidad por dicho prospecto, en su momento. Ni esta presentación ni el contenido de la misma constituye un contrato, acuerdo o compromiso alguno.

Los destinatarios de esta presentación no deben interpretar el contenido de esta presentación como una recomendación legal, fiscal o de inversión, y los destinatarios deben consultar a sus propios asesores al respecto.

La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No debe ser utilizada como base para ninguna decisión de inversión y no constituye un consejo o recomendación. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información. Esta presentación no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta para comprar valores o realizar una inversión en la Compañía, ni se venderán valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal antes del registro bajo las leyes de valores aplicables de dicha jurisdicción.

Esta presentación, junto con cualquier otra información difundida públicamente por nuestra parte, puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a Next que reflejan las opiniones actuales de la Compañía, sus subsidiarias, afiliadas o activos y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Las declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "planificar", "esperar", "prevé", "pretender", "apuntar", "estimar", "proyectar", "predecir", "pronosticar", "orientar", o cualquier otra expresión, palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. Los eventos futuros y los resultados reales, financieros o de otro tipo, pueden diferir de los resultados discutidos en las declaraciones a futuro e información relativa a Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. En ningún caso, Next ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación. Next, sus subsidiarias y afiliadas no están sujetos a obligación alguna y expresamente se deslindan de cualquier intención u obligación de actualizar o modificar cualquier estimación, declaración a futuro, pronóstico o proyección que pudiera resultar de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra causa.

Esta presentación incluye medidas financieras no-GAAP que no están calculadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Estas medidas no-GAAP no deben considerarse como alternativas a las medidas financieras IFRS y deben verse en conjunto con las medidas IFRS más directamente comparables, las cuales se concilian dentro de esta presentación cuando están disponibles. Esta presentación también contiene información financiera proforma no auditada. Dicha información se presenta únicamente con fines ilustrativos y se basa en supuestos y estimaciones que se consideran razonables. Sin embargo, no es indicativa de los resultados futuros de la Compañía y no debe tomarse como base al tomar una decisión de inversión.

Cuando ha estado disponible, la información relacionada con el mercado, la industria y la posición competitiva en esta presentación se ha obtenido de fuentes públicas de terceros fidedignas. Si bien la Compañía cree que estas fuentes son confiables, no han sido verificadas de forma independiente. Las estimaciones internas reflejan el juicio y la experiencia de la dirección y pueden diferir materialmente de los resultados reales. Ni la Compañía ni ninguno de sus afiliados o asesores asumen ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud o integridad de dicha información. Algunos datos de mercado y competencia se basan en investigaciones y supuestos internos, que pueden no haber sido verificados de forma independiente y están sujetos a cambios sin previo aviso.

Esta presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta o solicitud de suscripción, compra o venta de valores ni para realizar ninguna inversión, ni se deberá basar en ninguna parte de ella en relación con cualquier contrato o compromiso. Cualquier decisión de invertir en cualquier oferta de valores de la Compañía debe tomarse basándose únicamente en los documentos oficiales preparados en relación con dicha oferta. Ni la Compañía, ni ninguno de sus asesores legales, financieros o de otro tipo, agentes colocadores, administradores, suscriptores o cualquiera de sus respectivas filiales, esperan actualizar la información contenida en esta presentación, excepto a través de los documentos de divulgación habituales.

Ni la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ni ninguna Bolsa de Valores, ni ninguna otra autoridad ha aprobado, revisado, comentado o desaprobado el contenido de esta presentación ni la exactitud, integridad o veracidad de la información aquí contenida. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, la oferta pública de valores está restringida a los inscritos ante el Registro Nacional de Valores, con la previa autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Cualquier oferta pública a realizarse en los Estados Unidos Mexicanos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los inversionistas. Esta presentación no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud u oferta de compra. Este documento no debe publicarse, divulgarse ni distribuirse en ninguna jurisdicción en la que estuviera prohibido.

FIBRA NEXT Ofrece a los Tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie una Propuesta de Valor Única con Múltiples Impulsores de Valor

NEXT / FIBRA Macquarie

Oferta Diferenciada

- **Ps.$49.00 por CBFI(1) con el mayor porcentaje en efectivo (35% de los CBFIs por ~Ps.$13,674 mm)**
- **CBFIs ofrecidos con un descuento del ~5% respecto al VNA(2), frente a una prima a VNA de otros oferentes, lo que implica un potencial de apreciación significativo para los tenedores**

\+

Historia de Crecimiento Atractiva

- **Mayor incremento a mercado potencial en arrendamientos vigentes (37% de crecimiento de rentas en renovaciones de contratos)(3)**
- **Plataforma de desarrollo interna con la reserva territorial más grande y estratégicamente ubicada que captura el potencial de apreciación del desarrollo para los tenedores, frente a desarrolladores terceros**

\+

Equipo de Administración Interno y Experimentado

- **La estructura de administración interna permite a los tenedores capturar el valor total de las sinergias de integración (estimado en US$570mm), en lugar de cederlo a bajo precio a un operador externo desalineado**
- **Capacidad para generar valor en el portafolio comercial con la administración actual antes de ejecutar iniciativas de optimización de liquidez**

= **Mayor Valor de Largo Plazo para el Tenedor**

Fuente: Reportes de las compañías.
Notas: (1) Con base en el precio por CBFI de FIBRA NEXT de Ps.$100.0. (2) Los CBFIs de FIBRA NEXT actualmente cotizan con descuento a VNA debido a restricciones de liquidez. (3) Estimado con base en reportes de mercado de arrendamiento de JLL.



1. Oferta Más Competitiva para los Tenedores de FIBRA Macquarie

FIBRA NEXT Ofrece el Punto de Entrada Más Atractivo Para los Tenedores de FIBRA Macquarie

Como resultado de la actual restricción de liquidez, el precio actual del CBFI de FIBRA NEXT presenta un amplio potencial de apreciación

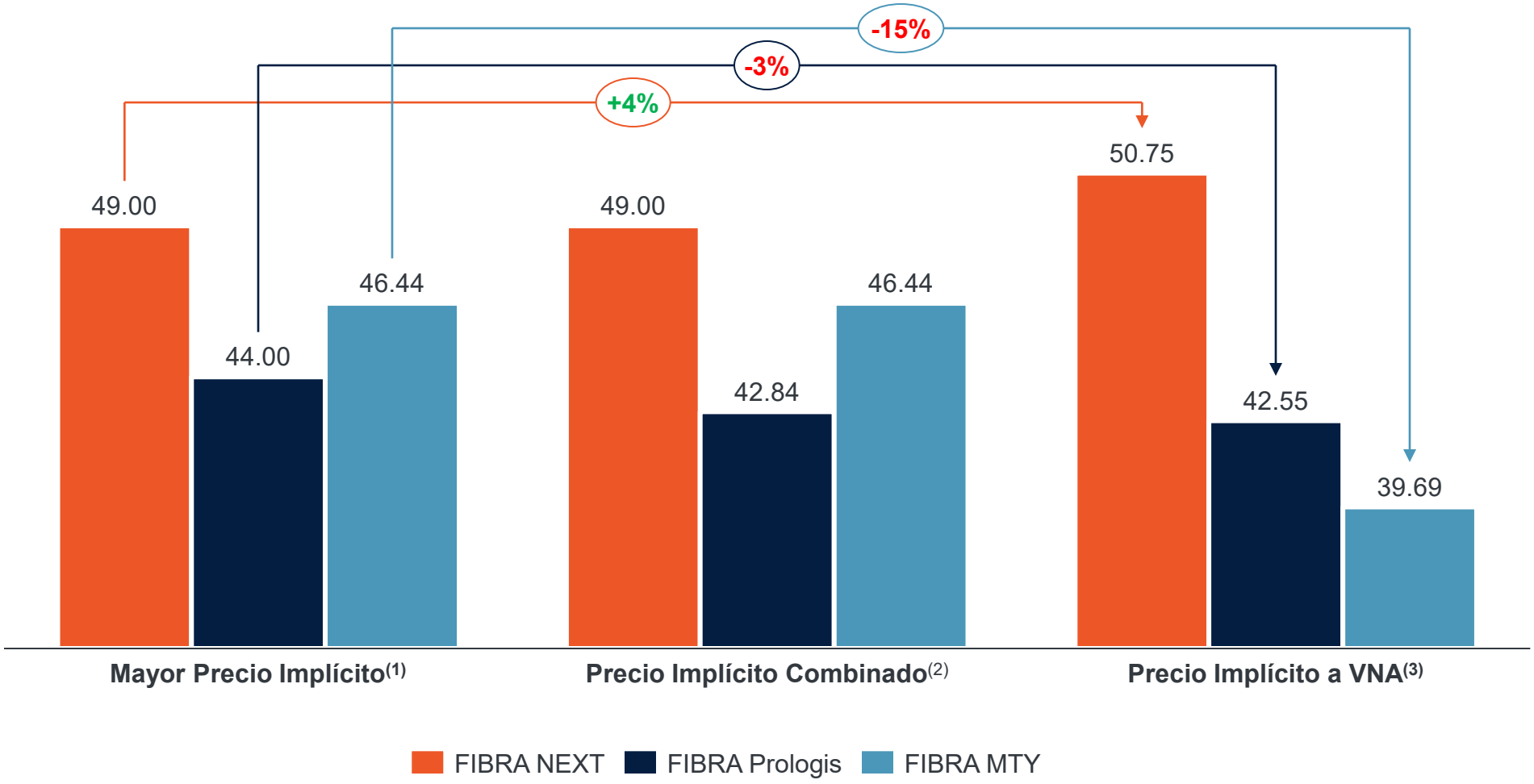
Último precio de FIBRA Macquarie (Ps.$ / CBFI)(1)	**43.50**
Precio no afectado de FIBRA Macquarie (Ps.$ / CBFI)(2)	**38.27**

	NEXT	FIBRA PROLOGIS	FIBRAMTY
Oferta en Efectivo			
Participación de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie (%)	35.0%	30.0%	25.4%
Precio equivalente (Ps.$ / CBFI)	49.00	44.00	44.00
Oferta de Intercambio			
Relación de intercambio (x)	0.490x	0.535x	3.200x
Precio (Ps.$ / CBFI)	100.00	79.15(1)	14.77(1)
Precio de intercambio (Ps.$ / CBFI)	49.00	42.35	47.26
Precio Combinado de la Oferta (Ps.$ / CBFI)	**49.00**	**42.84**	**46.44**
Prima de la Oferta vs. Último Precio de FIBRA Macquarie (%)	**12.6%**	**(1.5%)**	**6.7%**
Prima de la Oferta vs. Precio no Afectado de FIBRA Macquarie (%)	**28.0%**	**11.9%**	**21.3%**
Potencial de Apreciación Derivado de Propuestas Comparables			
VNA(3) por CBFI (Ps. $ / CBFI)	105.49	78.36	11.94
Prima / (Descuento) a VNA (%)	**(5.2%)**	**1.0%**	**23.7%**
Precio Objetivo(4) (Ps. $ / CBFI)	116.70	83.25	16.55
Apreciación vs. Precio Actual (%)	**16.7%**	**5.2%**	**12.1%**

Fuente: Presentaciones de las compañías, Bloomberg y Refinitiv al 19/05/2026.
Notas: (1) Al 19/05/2026. (2) Al 24/04/2026. (3) Calculado como propiedades de inversión menos deuda neta. (4) Con base en el consenso de precios objetivo de analistas para cada compañía al 19/05/2026.

Precio Implícito de la Oferta vs. Precio Implícito a VNA

Considerando que los comparables cotizan a valuaciones elevadas, al comparar todas las ofertas a niveles de VNA, FIBRA NEXT alcanza el mayor precio implícito de oferta, por lo tanto el mayor potencial de apreciación



Fuente: Reportes de las compañías y Refinitiv al 19/05/2026.
Notas: (1) Asume el mayor entre la proporción de efectivo al 100% para el precio implícito y el precio implícito combinado entre efectivo y relación de intercambio. (2) Precio implícito combinado calculado con el componente en efectivo ofrecido por cada participante y el remanente mediante la relación de intercambio de CBFIs. (3) Asume que la acción adquirida cotiza a VNA y se combina con el componente en efectivo.

La Oferta de FIBRA NEXT Contempla el Mayor Componente de Efectivo para los Tenedores de FIBRA Macquarie

(Valor ilustrativo por cada 100 CBFIs de FIBRA Macquarie)

(Ps. $)

		NEXT	FIBRA MTY	FIBRA PROLOGIS
	Número de CBFIs de FIBRA Macquarie	**100**	**100**	**100**
Efectivo	**Componente de Efectivo**			
	CBFIs Adquiridos en Efectivo	35	25	30
	Precio de Efectivo (Ps. $ / CBFI)	$49.0	$44.0	$44.0
	Total Efectivo Recibido	**$1,715**	**$1,116**	**$1,320**
CBFIs	**Componente de Intercambio (CBFIs)**			
	CBFIs Sujetos a Intercambio	65	75	70
	Factor de Intercambio	0.490x	3.200x	0.535x
	CBFIs Recibidos	32	239	37
	Precio (Ps. $ / CBFI)	$100.00	$14.77	$79.15
	Valor Implícito de CBFIs Recibidos	**$3,185**	**$3,527**	**$2,964**
Total	**Valor Total**	**$4,900**	**$4,644**	**$4,284**



Fuente: Reportes de las compañías y Bloomberg al 19/05/2026.

El Potencial de Apreciación de FIBRA NEXT Continúa Siendo Validado por Terceros

El análisis derivado de las *fairness opinions* publicadas sugiere que FIBRA NEXT ofrece el mayor potencial de apreciación para los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie

Potencial de Apreciación Implícito para los Tenedores de FIBRA Macquarie

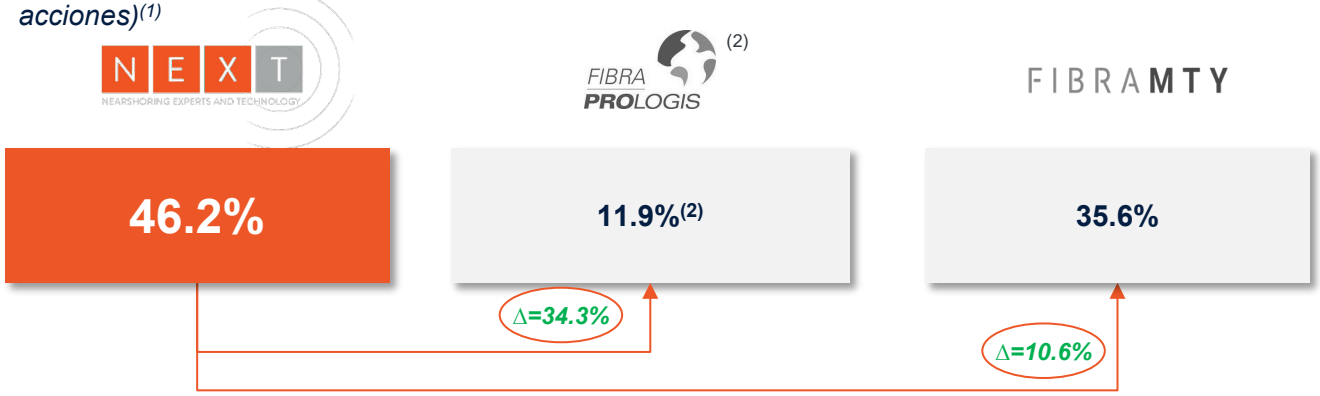
(Basado en la valuación pro forma asumiendo una contraprestación 100% en acciones comparada con la valuación standalone)

(Ps. $, salvo que se indique lo contrario)

Valor *standalone* por CBFI		Valor pro forma por CBFI		Potencial Total de Apreciación
$32.17 - $52.14	vs.	$47.14 - $76.92	=	44.1% - 47.5%

Comparación del Potencial de Apreciación Implícito Derivado de las *Fairness Opinions* de las Ofertas

(Con base en el punto medio de la valuación pro forma asumiendo una contraprestación 100% en acciones)[1]



Consideraciones Importantes:

- ✓ Basado en un análisis elaborado por **un tercero 100% independiente**, para el comité independiente de FIBRA Macquarie
- ✓ Incluye ciertas **perspectivas y supuestos considerados por la administración de FIBRA Macquarie** (por ejemplo, proyecciones y ahorros de costos)
- ✓ **Incluye** distintos escenarios sobre el posible efecto del **pago asociado a la terminación del contrato de administración**

Fuente: *Fairness opinions* públicas emitidas por el comité técnico de FIBRA Macquarie.
Notas: (1) Con base en el potencial de apreciación implícito del punto medio de la valuación pro forma (asumiendo una contraprestación 100% en acciones) y el punto medio de la valuación *standalone*. El punto medio se calculó como el promedio entre el rango bajo y alto de cada una de las ofertas. (2) Con base en la *fairness opinion* publicada el 21/04/2026, previo a que FIBRA Prologis incrementara la contraprestación en acciones de su oferta a 0.535x (vs. 0.525x previamente).



2. FIBRA NEXT: El Crecimiento Integrado Crea el Mayor Potencial de Valorización

FIBRA NEXT Tiene Capacidades Únicas para Lograr Sinergias en una Plataforma Combinada

FIBRA NEXT podrá capturar más de ~US$39mm en sinergias potenciales, creando más de ~US$570mm de valor para todos los tenedores de CBFIs

Sinergias Potenciales Estimadas de la Plataforma pro forma

(US$ mm)

Sinergias Operativas	**Sinergias en Administración de Propiedades**	**~$2**
	Otras Sinergias Operativas	**~$13**
	Total	**~$15**
Sinergias de G&A	**Comisión de Administración de Activos(1)**	**~$14**
	Sinergias de G&A	**~$10**
	Total	**~$24**
	Total	**~$39**

pro forma una vez que FIBRA NEXT negocie un resultado favorable para todos los grupos de interés y sea capaz de internalizarlo

Valor para los Tenedores de CBFIs

(Capitalizado al múltiplo actual de FIBRA NEXT de 14.5x FV / EBITDA)

~US$220mm

(de sinergias operativas)

+

~US$350mm

(de sinergias de G&A)

=

Creación de Valor Total(2)

~US$570mm

Fuente: Información de la compañía.
Notas: Las cifras convertidas a tipo de cambio de 17.3 Ps. / US$ para fines ilustrativos. (1) Basado en la comisión de administración de activos pagada en 2025. Asume que FIBRA NEXT negocia un resultado favorable para todos los tenedores respecto al contrato de administración de Macquarie. (2) No se incluyen costos potenciales relacionados con el contrato de administración de Macquarie. No obstante, se espera que la creación de valor de la plataforma pro forma internalizada superará ampliamente cualquier impacto financiero potencial.

Los Tenedores de FIBRA Macquarie Tendrán la Oportunidad Única de Participar en el Incomparable Potencial de Desarrollo de FIBRA NEXT

FIBRA NEXT está posicionada de manera única para crear valor a través del desarrollo de la reserva territorial más grande y estratégicamente ubicada en México

Cálculo Ilustrativo por m² Desarrollado

(US$ mm, salvo que se indique lo contrario)

Valor Total del Terreno(1)	200	-	400
Costo de Construcción	625	-	650
Costo Total de Desarrollo	**825**	**-**	**1,050**
Rendimiento Sobre Capital Invertido Objetivo	10.2%	-	10.3%
Rendimiento Implícito	**84**	**-**	**108**
Tasa de Capitalización	7.45%	-	7.45%
Valor Capitalizado	**1,128**	**-**	**1,450**
Valor Total	1,128	-	1,450
Costo Total de Desarrollo	825	-	1,050
Creación de Valor Total	**~300**	**-**	**~400**

Creación de Valor de Desarrollo por m²: **$350 / m²**

×

Desarrollo Potencial Objetivo: **13.5mm m²(2)**

=

Creación de Valor Potencial: **US$4,700mm+**

- ✓ FIBRA NEXT tiene acceso único a la **reserva territorial más grande en México** con cerca de 5.0mm m² listos para desarrollo inmediato
- ✓ Un **rendimiento sobre capital invertido** de +10% genera valor para todos los tenedores de CBFIs de FIBRA NEXT
- ✓ FIBRA NEXT tiene como objetivo **desarrollar hasta 1,000,000 m² de ABR cada año**

Fuente: Información de la compañía.
Notas: (1) Asume una relación terreno/construcción de 2:1. (2) Considera el ABR potencial de FUNO, FIBRA Macquarie y la reserva territorial de e-Group.

Ninguna Otra Plataforma Combinada Crea Más Valor que FIBRA NEXT

FIBRA NEXT puede lograr sinergias y crear valor para todos los tenedores de CBFIs a través del desarrollo como ninguna otra plataforma en el sector

Creación de Valor por Sinergias		Creación de Valor por Desarrollo		Creación de Valor Total para todos los Tenedores de CBFIs
~US$570mm	+	~US$4,700mm	=	~US$5,300mm

Efecto Ilustrativo por CBFI

~Ps.$ 7.7 / CBFI(1)	+	~Ps.$ 38.8 / CBFI(2)	=	~Ps.$ 46.5 / CBFI

Precio Actual del CBFI: Ps.$ 96.58

+48.1%

Fuente: Información de la compañía.
Notas: (1) Asume CBFIs pro forma de 1,268mm y un tipo de cambio de 17.3 Ps./US$. (2) Asume CBFIs pro forma de ~2,116mm bajo una relación terreno/construcción de 2:1, precio de terreno de US$200 por m², precio de intercambio por CBFI para la contribución de terreno de Ps.$100, y un tipo de cambio de 17.3 Ps./US$.



3. Claridad en el Tratamiento del Administrador de FIBRA Macquarie

Mantener a Macquarie como Administrador Preserva Valor y Permite una Transición Fluida con una Ruta Clara Hacia la Internalización

FIBRA NEXT tiene la intención de mantener a Macquarie como el Administrador y negociar un resultado favorable para todos los grupos de interés, incluyendo los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie

Preservación Inmediata de Valor

- Internalizar al administrador externo actual detonaría un potencial **pago por terminación**
- Mantener a Macquarie **evita una fuga inmediata de valor, preservando efectivo para proyectos que generan valor y evitando decisiones subóptimas bajo la presión de la transacción**
- Cualquier costo potencial por la remoción del administrador sería **asumido por FIBRA NEXT después del cierre**, **sin impacto inmediato para los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie y más que compensado por la creación de valor derivada de la integración (~US$570mm)**

Continuidad Operativa

- Macquarie **ha operado el portafolio desde 2012**, con **relaciones profundas con inquilinos** y ejecución probada en 245 activos industriales y 17 comerciales
- **Evita la reconfiguración de sistemas**, reporteo e interfaces con inquilinos posterior al cierre, asegurando una transición fluida
- Aprovecha el **conocimiento de primera mano** del equipo de administración de FIBRA NEXT **sobre el portafolio**
- Capacidad probada para **extraer y maximizar valor del portafolio comercial**

Flexibilidad Estructural

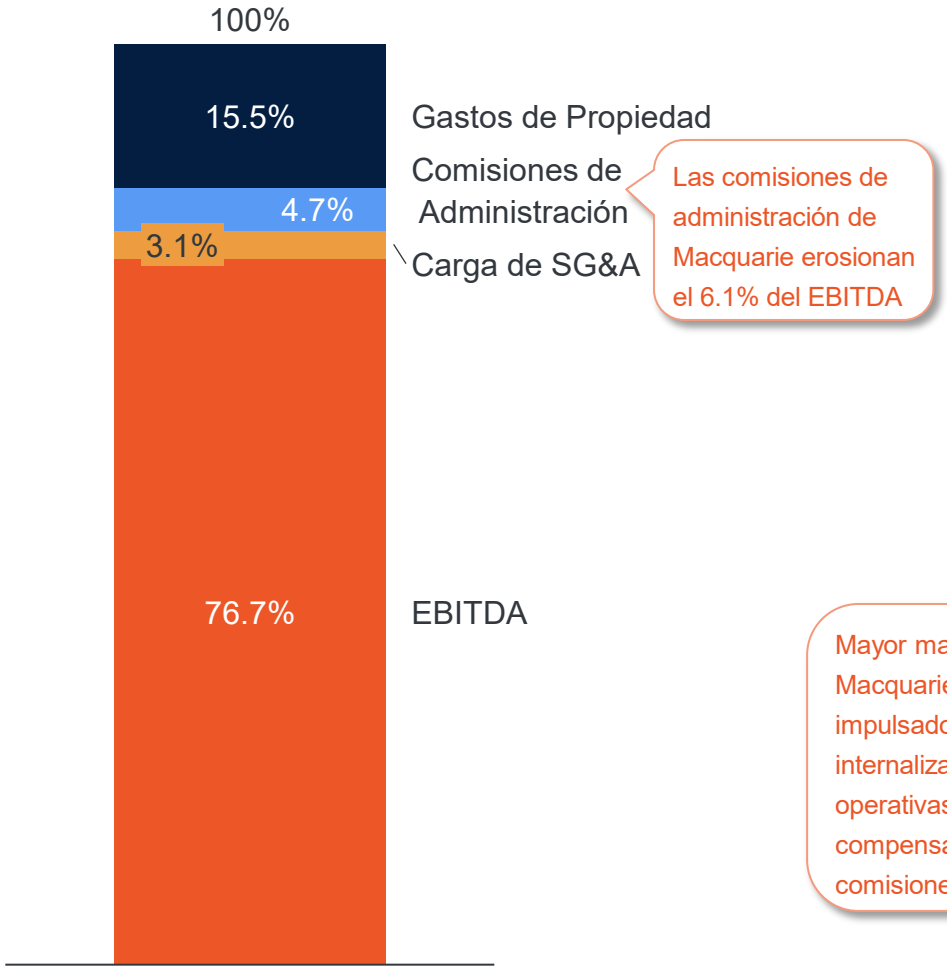
- El vehículo combinado estará sujeto a los **estándares de gobierno corporativo**, prácticas de divulgación y supervisión institucional de FIBRA NEXT
- FIBRA NEXT mantiene la capacidad de evaluar y **optimizar el esquema de administración en el tiempo**
- FIBRA NEXT **interactuará con todos los grupos de interés** una vez que tenga el control para negociar un resultado óptimo en **el mejor interés de todas las partes**

Transición Fluida

- Raúl Gallegos, CEO de FIBRA NEXT, dirigió GE Capital Real Estate México / Intramerica (~200 edificios, ~2mm m^2) — la plataforma vendida a FIBRA Macquarie en su formación en 2012
- El **conocimiento de primera mano de los activos**, equipo operativo, arrendatarios y huella operativa **acorta la curva de aprendizaje tras el cierre y reduce el riesgo de ejecución**

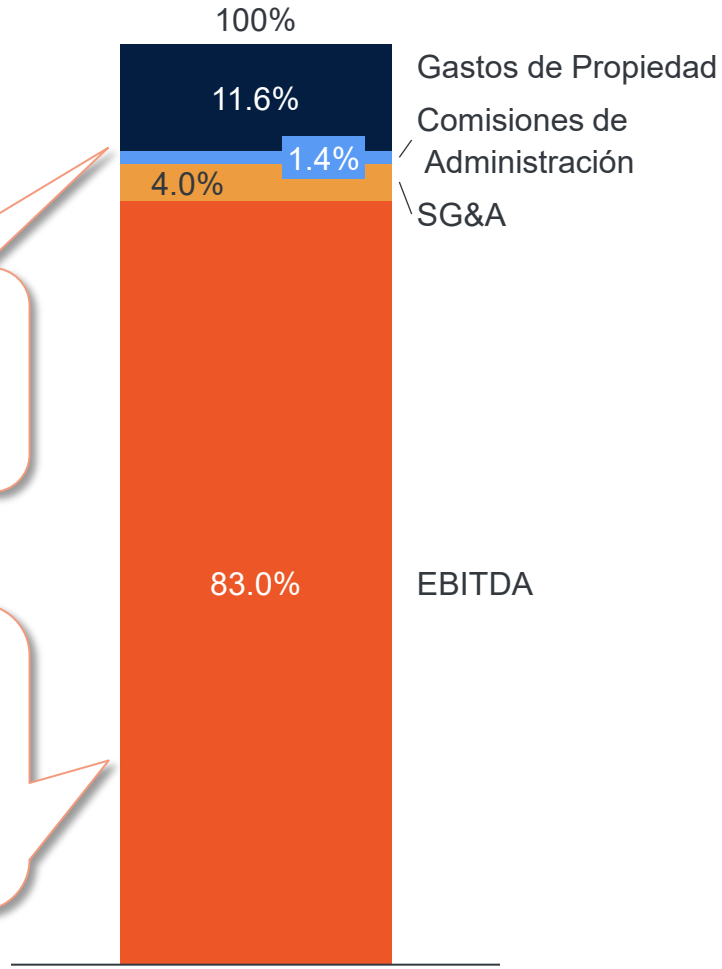
La Carga de Comisiones de Macquarie Sobre la Entidad Combinada Sería Mínima

Desglose de los Ingresos de FIBRA Macquarie



MACQUARIE | FIBRA Macquarie México

Desglose de los Ingresos de la Entidad Combinada



NEXT + FIBRA Macquarie México | MACQUARIE

Fuente: Reportes de las compañías de 2025.
Nota: Asume comisiones de administración de Ps. $250.8 mm en 2025.



Anexo

Plataforma Pro Forma Internalizada Más Eficiente del Mercado

La combinación con FIBRA NEXT reduce materialmente la intensidad de G&A, creando una plataforma estructuralmente más eficiente frente a alternativas

Comparación de la Carga Total de G&A

(US$ mm)

	FIBRA Macquarie	NEXT		FIBRA PROLOGIS (1)		FIBRAMTY (2)	
	2025 FY Actual	2026E	Pro Forma	2025 FY Actual	Pro Forma	2025 FY Actual	Pro Forma
Carga Total de G&A	22 (3)	35 (4)	37 (5)	83 (5)	99	21 (7)	21
		8%		20%		0%	?
ABG	3,274	8,559	11,833	9,341	12,615	2,442	5,716
		38%		35%		134%	
G&A / ABG Total	68bps	41bps	32bps	88bps	79bps	85bps	36bps

Probabilidad de G&A Adicional Requerido para Administrar la Plataforma Pro Forma

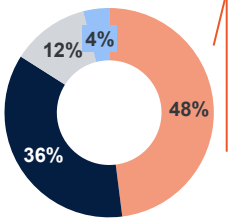
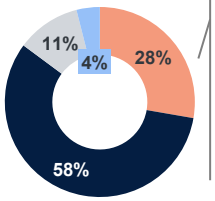
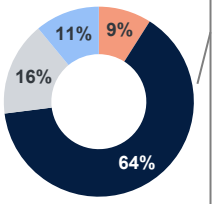
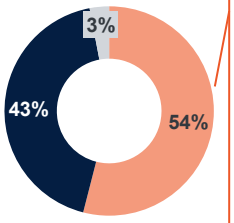
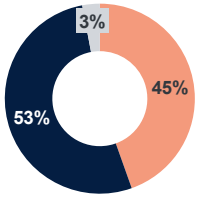
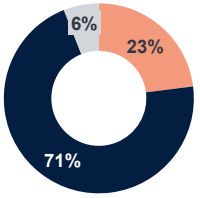
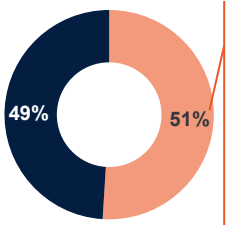
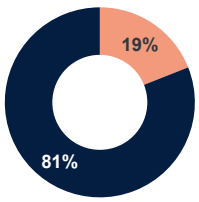
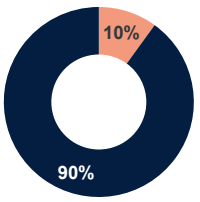
Baja — *La escala y la posición de administración interna de NEXT permiten absorber los ABG de manera eficiente*

Media — *La administración externa impulsa un mayor nivel de G&A*

Alta — *Los ABG se más que duplican – es probable que requiera G&A adicional para su gestión*

Fuente: Reportes de las compañías.
Notas: Moneda en US$. (1) Según la presentación a inversionistas de FIBRA Prologis publicada el 07/04/2026. (2) Según la presentación a inversionistas de FIBRA MTY publicada el 17/04/2026. (3) Incluye comisiones de administración, honorarios profesionales, legales y otros gastos. (4) 1T26, gastos corporativos anualizados. (5) pro forma posterior a la internalización de FIBRA Macquarie, eliminando la comisión de administración de activos de Macquarie. (6) Incluye comisión de administración de activos, honorarios profesionales y comisión de incentivo (comisión de incentivo promedio pagada por FIBRA Prologis desde su OPI: ~$16mm). (7) Incluye honorarios profesionales, comisión de incentivo (comisión de incentivo promedio pagada en los últimos 4 años: ~$5mm) y otros G&A. asume la eliminación de la comisión de administración de Macquarie.

Portafolio Combinado Altamente Complementario

	NEXT + FIBRA Macquarie México	FIBRA PROLOGIS + FIBRA Macquarie México	FIBRAMTY + FIBRA Macquarie México
ABR por Región	 ✓ Exposición líder en el centro de México, brindando acceso al mercado más dinámico del país	 Alta concentración en mercados del norte, con exposición limitada a los centros de consumo del centro	 Presencia predominantemente en el norte, con menor participación en regiones del centro de alto crecimiento
ABR por Industria	 ✓ Exposición a logística y manufactura, capturando tanto el consumo doméstico como el crecimiento impulsado por las exportaciones	 Mayor inclinación hacia activos de manufactura, con una exposición comparativamente menor a las tendencias de crecimiento logístico	 Fuerte concentración en manufactura, limitando la exposición al segmento logístico de más rápido crecimiento
Ingresos por Moneda	 ✓ La exposición cambiaria más equilibrada, proporcionando una cobertura natural entre flujos de efectivo en US$ y Ps. $.	 Ingresos fuertemente denominados en US$, con diversificación limitada de la exposición a moneda local	 Ingresos predominantemente vinculados al US$, reduciendo la participación en el potencial de apreciación de la moneda doméstica

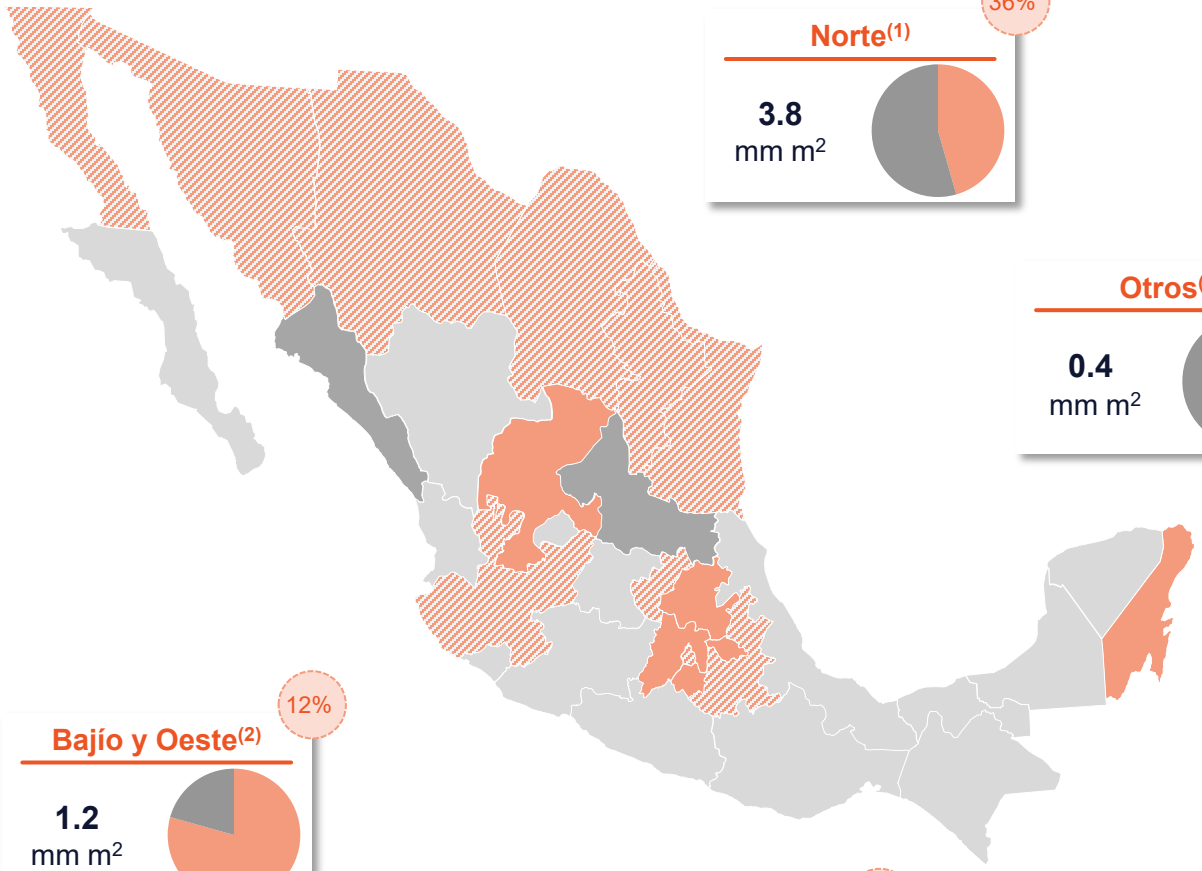
Centro Norte Bajío y Oeste Otros

Logística Manufactura Otros

Ps.$ US$

Fuente: Reportes de las compañías al 4T25 y última presentación a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.
Notas: Las cifras mostradas son pro forma combinadas con FIBRA Macquarie.

Consolidando y Fortaleciendo la Presencia en los Mercados del Norte



Norte(1) — 36%
3.8 mm m²

Otros(4) — 4%
0.4 mm m²

Bajío y Oeste(2) — 12%
1.2 mm m²

Centro(3) — 48%
5.1 mm m²

FIBRA NEXT
FIBRA Macquarie
% Total de ABR

446
Propiedades

10.5 mm m²
de ABR(5)

850+
Arrendatarios

97.0%
Ocupación(6)

3.5 años
Plazo promedio ponderado de arrendamiento(6)

Fuente: Reportes de la compañía al 4T25 y última presentación a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.
Notas: Cifras pro forma que incluyen la adquisición de FIBRA Macquarie. Excluye el portafolio comercial de FIBRA Macquarie. (1) Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. (2) Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. (3) Centro incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. (4) Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas. (5) 113.1 mm ft². (6) Promedio ponderado por ABR.



NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY